ANLAGE 1

STADT	:	GAILDORF
GEMARKUNG	:	GAILDORF
FLUR	:	0 (GAILDORF)
KREIS	:	SCHWÄBISCH HALL

B E G R Ü N D U N G

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„SONDERGEBIET ORTSEINGANG - WEST“

Verfahren nach §13a BauGB

VORHABENSTRÄGER: ROMMEL LEBENSMITTELMARKT PROJ. GMBH&CO. KG
VON-PISTORIUS-STRASSE 14
70188 STUTTGART

ANERKANNT: STADT GAILDORF, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 23.06.2021

LK&P
50 JAHRE
1970 – 2020

LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447-0
FAX 07171 10447-70
post@lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. 21RM002
Kennung: 252a

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 PLANGEBIET 3
1.1 ALLGEMEINES 3
1.2 STANDORT 3
2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG 5
3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE 6
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG 6
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) 6
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE 7
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN 7
4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES 7
5.0 ERLÄUTERUNGEN 8
5.1 ALLGEMEINES ZUR PLANUNG 8
5.2 BESCHREIBUNG DES VORHABENS 9
5.3 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB 10
5.4 EINORDNUNG DER PLANUNG IN DIE VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG 11
5.5 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR / INFRASTRUKTUR 12
5.6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 12
5.7 GRÜNORDNUNG 15
5.8 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 16
6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE 19
6.1 BELANGE DER UMWELT 19
6.2 SONSTIGE BELANGE 22
6.3 MASSNAHMEN 25
7.0 VER- UND ENTSORGUNG, FOLGEVERFAHREN, KOSTEN 25
8.0 ZUSAMMENFASSUNG 26

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Stadt Gaildorf hat ca. 12.200 Einwohner und liegt landschaftlich schön gelegen im Süden des Landkreises Schwäbisch Hall im Kochertal zwischen dem Schwäbisch-Fränkischen-Wald im Westen und den Limpurger Bergen im Osten.

Die Stadt ist im Regionalplan als Unterzentrum mit Entwicklungspotential zum Mittelzentrum ausgewiesen. Sie ist Zentrum des Gemeindeverwaltungsverbands Limpurger Land zu dem auch die Gemeinden Fichtenberg, Oberrot und Sulzbach-Laufen gehören. Auch darüber hinaus ist die Stadt mit ihrer reichhaltigen Ausstattung an Infrastruktur – Einrichtungen attraktiv. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Stadt einen Verkehrsknoten in diesem Bereich darstellt, in dem die Bundesstraßen B 19 Aalen - Schwäbisch Hall, B 298 Gaildorf - Schwäbisch Gmünd sowie die Landesstraße L 1066 Sulzbach-Crailsheim und weitere Kreisstraßen verknüpft sind. Weiter liegt die Stadt an der Entwicklungsachse Stuttgart-Backnang-Gaildorf-Schwäbisch Hall, entlang der auch die Bahnlinie verläuft. Dadurch ist auch eine hervorragende Anbindung an den Schienenverkehr gegeben.

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich der Kernstadt, zwischen der Ottendorfer-/ Bahnhofstraße sowie dem nördlich angrenzenden Kocher. Die Ottendorfer Straße und Bahnhofstraße verbindet als Bundesstraße B 19 die Kernstadt Gaildorfs mit den nördlichen Stadtteilen sowie mit dem Raum Schwäbisch Hall. Damit hat das Plangebiet auch eine hervorragende Anbindung an die für den Raum Gaildorf mit wichtigste überregionale Verkehrsachse. Das Plangebiet liegt ca. 900 m Luftlinie westlich der Stadtmitte (Marktplatz) entfernt auf ca. 330 m Höhe über NN.

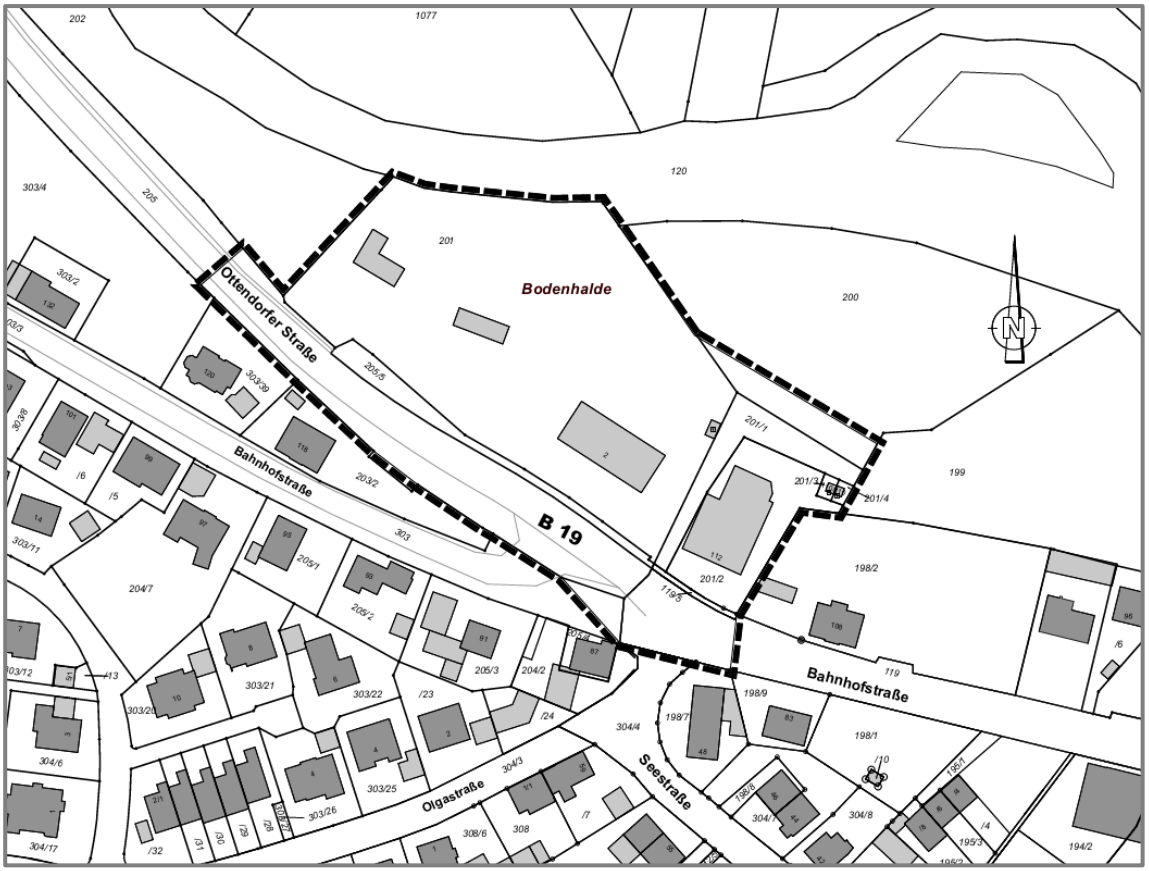


Bild 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an den Kocher und die sich im Nordosten öffnende Talaue am südlich ansteigenden Talhang des Kochertals, der sich großräumlich betrachtet zum Bergrücken von Kirgel/Lehberg ansteigt. Landschaftlich gehört das Gebiet zum Gaildorfer Becken, das Teil der Schwäbisch-Fränkischen-Waldberge im Übergang zwischen dem Hinteren Mainhardter Wald und den Limpurger Bergen ist. Im Plangebiet fällt das Gelände aufgrund des nördlich angrenzenden Kochers von Südwesten nach Norden. Die Ottendorfer-/ Bahnhofstraße, die fast eben am südwestlichen Rand des Plangebiets verläuft. Der östliche Teil des Plangebiets (Flurstück Nr. 201/2 usw.) ist nur ganz schwach nach Norden geneigt und fällt erst ganz im Norden relativ stark mit einer Böschung in die Wiesen der Talaue des Kochers. Westlich daran angrenzend verläuft ein größtenteils geschotterter Weg, der mit einer nach Norden abfallenden Rampe der Erschließung der nördlich angrenzenden Talwiesen dient. Der Hauptteil des Geltungsbereichs (Flurstück Nr. 201) ist das ehemalige Bauhofgelände der Stadt Gaildorf, das terrassiert ist und im Wesentlichen in zwei Geländestufen angelegt ist, die sich auf ca. 329 und 326 m ü.NN befinden. Über verschiedene Rampen im westlichen und östlichen Teil des Geländes sind diese miteinander verbunden. Mit einer steilen Böschung fällt die nördliche, tieferliegende Terrasse im Norden ab, im östlichen Teil zu den auf ca. 324 m ü.NN gelegenen Talwiesen bzw. im westlichen Teil zum Gewässerrandstreifen des Kochers. Zu den westlich angrenzenden Talwiesen der Kocheraue wird das Gelände über eine bis zu ca. 4 m hohe Stützmauer abgefangen. Damit hat das Gelände insgesamt ein Gefälle von ca. 8,5%.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Der geologische Untergrund wird durch die Gesteinsschichten des Keupers geprägt. Dabei liegt das Plangebiet im Bereich des Unteren Keupers, auch Lettenkeuper genannt, der eine Gesamtmächtigkeit von 20 – 26 m hat. Der Planungsraum liegt dabei noch im Oberen Lettenkeuper, der sich hier durch einen Wechsel von Bändern des Dolomit-, Mergel-, Kalk- und Tonsteines auszeichnet und teilweise noch von Gipsknollen durchzogen sein kann. Im Plangebiet besteht jedoch insbesondere in der östlichen Hälfte ein Schwemmkegel sowie ggf. auch noch Gehängeschutt aus höheren Schichten, die den Lettenkeuper überdecken. Der hier vorliegende Schwemmkegel hat den Kocher nach Norden gedrängt.

Der Boden wird im Plangebiet in der Regel von tonreichen, plastischen Fließerden aus Lettenkeuper-Mischlehm geprägt. Die Versickerungsleistung ist meist eher mäßig und die Böden neigen oft zur Vernässung. Der Baugrund ist auf Grund des Schwemmkegels und hier teilweise auch vorkommenden Hangschutte unterschiedlich zu bewerten und muss im Einzelfall durch geologische Gutachten geprüft werden.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 119/5, 201 (Ottendorfer Str. 2), 201/1, 201/2 (ehemals Bahnhofstraße 112), 201/3, 201/4 und 201/5 sowie Teilflächen der Flurstücke 119 (Bahnhofstraße, östl. Bereich), 200, 205 (Ottendorfer Straße) und 303 (Bahnhofstraße, westl. Bereich) der Flur 0 der Gemarkung Gaildorf. Siehe dazu Bild 1 auf Seite 3.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich mit Ausnahme der vom Projektträger zu erwerbenden Teilfläche von Flurstück 200, die sich in Privateigentum befindet, derzeit noch in öffentlicher Hand.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	1,38 ha
Bestand		
Bauhofgelände	ca.	0,70 ha
Siedlungsbereich (Mischgebiet)	ca.	0,16 ha
Verkehrsflächen öffentlich	ca.	0,36 ha
davon versiegelt	ca.	0,27 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca.	0,09 ha
Grünflächen	ca.	0,16 ha
Planung		
Geplante Sondergebietsfläche	ca.	0,87 ha
Verkehrsfläche öffentlich	ca.	0,38 ha

davon versiegelte und teilversiegelte Flächen wie Straßen, Wege	ca.	0,28 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca.	0,10 ha
Private Grünflächen	ca.	0,13 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Gaildorf hat im südlichen Teil des Landkreises Schwäbisch Hall auf Grund ihrer Lage an der Entwicklungsachse Stuttgart – Backnang – Gaildorf - Schwäbisch Hall, dem Schnittpunkt verschiedener Hauptverkehrsachsen sowie der Einstufung als Unterzentrum eine zentralörtliche Bedeutung für den umgebenden Raum, insbesondere für die Gemeinden des Verwaltungsverbands Limpurger Berge. Unter diesem Aspekt ist die als Unterzentrum eingestufte Stadt im Regionalplan des Regionalverbandes Franken aus dem Jahre 2006 auch als Mittelzentrum vorgeschlagen. Durch die Entfernungen zu den umliegenden Mittelzentren Backnang, Schwäbisch Gmünd und Schwäbisch Hall hat sich Gaildorf als dazwischenliegendes Zentrum eine gewisse Selbstständigkeit geschaffen. Gaildorf verfügt über eine hervorragende Infrastruktur, unter anderem sind alle Schularten, Sportanlagen und eine vielfältiges Einzelhandelsangebot vorhanden. Dies verdeutlicht den Anspruch der Stadt auch auf Einstufung als Mittelzentrum, nachdem ein Großteil dieser Kriterien erfüllt sind. Im Hinblick auf diese Rahmenbedingungen ist die Stadt Gaildorf auch bemüht diesen Standard zu erhalten und weiter auszubauen. Verschiedene Sanierungsprogramme wurden in den letzten Jahren zur Erhaltung der Attraktivität und Lebendigkeit der Innenstadt eingeleitet und realisiert.

Ein wichtiger Teil der Versorgung des Raumes ist die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Für den westlichen Teil der Kernstadt besteht dafür insbesondere der knapp 400 m östlich stadteinwärts an der Bahnhofstraße 68 gelegene Edeka-Lebensmittelmarkt mit separatem Getränkemarkt sowie ein Lebensmitteldiscounter in der Seestraße. Das Gebäude des bestehenden Edeka-Marktes ist jedoch in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr einer zeitgemäß möglichen Warenpräsentation. Weiter besteht auch Bedarf an einer Erweiterung bzw. Verbesserung des Angebots, um den aktuellen Entwicklungen im Lebensmittelhandel Rechnung zu tragen. Da sich dies am bestehenden Standort nicht verwirklichen lässt, ist die Firma Edeka an die Stadt Gaildorf herangetreten, um den bestehenden Markt nachhaltig und zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Dafür wurden in den letzten Jahren geeignete Standorte abgeprüft. Trotz der schwierigen Geländeverhältnisse konnte durch den zusätzlichen Erwerb des Grundstücks Bahnhofstraße 112 (Flurstück 201/4) im Bereich des ehemaligen Bauhofes, der derzeit als Wertstoffhof der Abfallwirtschaft des Landkreises Schwäbisch Hall bzw. als örtlicher Betriebshof einer größeren Baufirma genutzt wird, auf dieser Fläche ein Konzept für einen neuen Edeka-Lebensmittelmarkt mit einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt 1.935 m² entwickelt werden. Dabei handelt es sich um einen neuen Markttyp, der eine sehr viel großzügigere Präsentation der Waren ermöglicht. Der Standort ist auch hier weiterhin geeignet, da er eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete sowie die im Wesentlichen unterversorgten nördlichen Stadtteile von Gaildorf erfüllt und mit seiner Lage an der Bundesstraße verkehrlich sehr gut angebunden ist. Für einen zentraleren Standort in der Innenstadt stehen derzeit keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Außerdem ist die Versorgungssituation der Innenstadt durch die bestehenden Lebensmittelmärkte Rewe, Aldi und Norma sehr gut abgedeckt. Einzig in der Nordstadt wäre eine Verbesserung der Nahversorgung sinnvoll – dort stehen jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Mit der vorliegenden Planung kann eine wichtige Infrastruktur – Einrichtung für das westliche Stadtgebiet erhalten sowie eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung für diesen Bereich gewährleistet werden. Mit dem neuen Lebensmittelmarkt kann auch der nördliche Stadteingang aufgewertet werden und die Stadtentwicklung mit einem weiteren qualitätvollen Baustein ergänzt werden. Auch den Aspekten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann Rechnung getragen werden, da damit auch einer möglichen Neuausweisung auf der grünen Wiese entgegengewirkt werden kann.

Unter den genannten Rahmenbedingungen besteht an der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die o.g. Nutzung ein öffentliches Interesse. Da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet und der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs.1 BauGB einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung dient, soll der Bebauungsplan im Sinne des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden auch örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im gültigen Regionalplan der Region Heilbronn-Franken 2020 (genehmigt 27.06.2006) ist Gaildorf als Unterzentrum innerhalb der Randzone des Verdichtungsraumes sowie außerdem als Siedlungsbereich zentraler Orte und als regional bedeutsamer Standort für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen. Als Unterzentrum soll die Stadt so ausgestattet sein, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf an Gütern und Dienstleistungen ihres Verflechtungsbereiches decken kann und verkehrsmäßig so erschlossen sein, dass sie ihren Funktionen als Zielpunkte des Individual- und Nahverkehrs ihres Nahbereiches und als wichtige Verknüpfungspunkte mit dem überörtlichen bzw. Regionalverkehr gerecht wird. Dem trägt auch die Lage im Schnittpunkt der beiden Bundesstraßen B 19 und B 298 Rechnung. Weiter ist die Stadt als Siedlungsbereich mit einer verstärkten Siedlungstätigkeit benannt und mit einer Perspektive als zukünftiges Mittelzentrum vorgesehen.



Bild 2: Ausschnitt Regionalplan (unmaßstäblich)

Das Plangebiet selbst liegt in der Raumnutzungskarte im Übergangsbereich zwischen Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet sowie Außenbereich. Der Bereich dockt auch an das direkt östlich angrenzende Vorranggebiet (VRG) für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte an. Die Ausweisung regionalbedeutsamer Einzelhandelsgroßbetriebe und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben ist in einem Unterzentrum grundsätzlich zulässig. Siehe dazu die Ausführungen in PS 2.4.3.2.2 und 2.4.3.2.3. Die bestehende Bundesstraße ist als Straße für den großräumigen Verkehr dargestellt.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für den Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan für den Gemeindeverwaltungsverband „Limpurger Land“. Für das Plangebiet maßgebend ist die 7. Änderung, gültig seit 13.03.2014. Er weist den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes größtenteils als Gemischte Baufläche (M), wobei diese im nördlichen Teil entlang des Südufers des Kochers durch die geplante Trasse der B 19 für die Ortsumfahrung Gaildorf überlagert wird, siehe Bild 3. Nach der Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart wird diese Trasse jedoch nicht mehr weiterverfolgt. Aufgrund der Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel kann der vorliegende Bebauungsplan im Grundsatz nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, liegt jedoch im Innenbereich. Unter Berücksichtigung dieser geänderten Ausweisungen des Plangebiets als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich (§ 13a Abs.2 Nr.2 BauGB). Auf die weiteren Ausführungen dazu unter Ziffer 5.3 wird verwiesen.

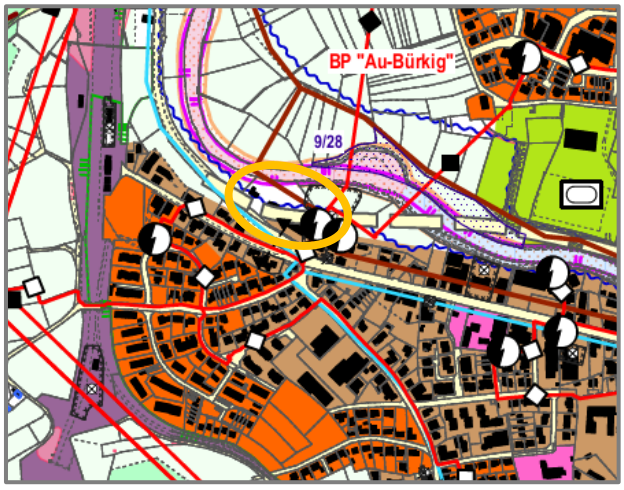


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land)

In der Umgebung grenzen im Osten und Süden weitere Gemischte Bauflächen (M) an. Westlich und nördlich befinden sich landwirtschaftliche Außenbereichsflächen. Der Kocher mit seinen verschiedenen begleitenden Schutzgebieten (Überschwemmungs-, FFH-Gebiet usw.) grenzt nördlich an.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Im Plangebiet sowie in den direkt angrenzenden Bereichen sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vorhanden.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der nördliche Randbereich ist jedoch von einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 29 Wassergesetz BW betroffen (HQ100). Weiter bestehen im östlichen Teil des Plangebiets die Altstandorte Nr. 01521-001 und 01521-002 „Chemische Reinigung Stuber / Städtischer Bauhof“ der Stadt Gaildorf. Im Süden verläuft die Bundesstraße B 19 durch das Plangebiet und setzt in der Flucht des Gebäudes Bahnhofstraße 91 die Ortsdurchfahrtsgrenze fest.

Angrenzend im Norden, im Bereich des Kochers, befinden sich das FFH-Gebiet „Kochertal Abtsgmünd-Gaildorf und Rottal“, das Vogelschutzgebiet SPA „Kocher mit Seitentälern“ sowie das Offenland-Biotop Nr. 169241271069 „Kocher nördlich Gaildorf“.

Weiter liegt das Plangebiet im Naturpark „Schwäbisch-Fränkischer Wald“.

Ggf. betroffene Belange des Artenschutzes werden im Rahmen des Verfahrens abgeprüft.

Sonstige Rechtsverhältnisse, die von der Planung betroffen sind, sind nicht bekannt.

Verschiedene Leitungen kreuzen bzw. liegen innerhalb des Plangebiets. Auf die weiteren Ausführungen in Kap. 7.0 wird verwiesen.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Im Plangebiet verläuft entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze die Bundesstraße B 19. Sie ist im östlichen Bereich als Bahnhofstraße benannt, im westlichen Teil als Ottendorfer Straße. Etwa mittig des Plangebiets zweigt die Bahnhofstraße jedoch südlich zum westlich gelegenen Bahnhof ab. Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs besteht derzeit eine Brachfläche. Das ehemalige Gebäude Bahnhofstraße 112 wurde bereits abgebrochen. Auch die früher im nordöstlichen Bereich bestehende Trafostation auf den Flurstücken 201/3 und /4 wurde beseitigt und in das Bauhofgelände verlegt. Das ehemalige Bauhofgelände der Stadt Gaildorf, das den größten Teil des Plangebiets einnimmt, ist größtenteils versiegelt und mit mehreren eingeschossigen Gebäuden bzw. Überdachungen bebaut. Es wird derzeit größtenteils als Wertstoffsammelstelle der Abfallwirtschaft des Landkreises genutzt. Im östlichen Teil hat noch eine Baufirma ihren örtlichen Betriebshof eingerichtet. Weiter besteht auf dem Gelände noch ein großes Regenrückhaltebecken der Stadt Gaildorf sowie mehrere Abwasserkanäle. Die bestehende Zufahrt zum ehemaligen Bauhofgelände befindet sich im westlichen Teil des Plangebiets. Im nördlichen und westlichen Randbereich bestehen teilweise mehrere Meter hohe Böschungen, die das höher gelegene Bauhofgelände mit den Wiesen der Talaue bzw. dem Gewässerrandstreifen des Kochers verbinden. Die Bundesstraße mit einer Fahrbahnbreite von ca. 7,0 m hat einen auf der Nordseite angebauten durchgängigen Gehweg mit ca. 1,5 m Breite. Im südlichen Bereich besteht entlang der Bahnhofstraße ein größtenteils gut ausgebauter Geh- bzw. Geh- und Radweg, der zwischen der Einmündung der westlichen Bahnhofstraße und der Gartenstraße vom Fahrbahnrand durch Verkehrsgrünflächen abgetrennt ist. Erst östlich der Einmündung der Gartenstraße befindet sich der Geh- und Radweg direkt an die Bahnhofstraße angebaut. Auf Höhe de Gebäudes Bahnhofstraße 91 befindet sich die bestehende Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) und das Ortseingangsschild. Im nördlichen und nordöstlichen Teil des Plangebiets bestehen kleinere Bereiche, die intensiv landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet werden. Im Übergangsbereich zwischen Bauhof bzw. ehemaligen Siedlungsflächen bestehen einige Grünstrukturen, die sich insbesondere im Bereich der Böschungen befinden.

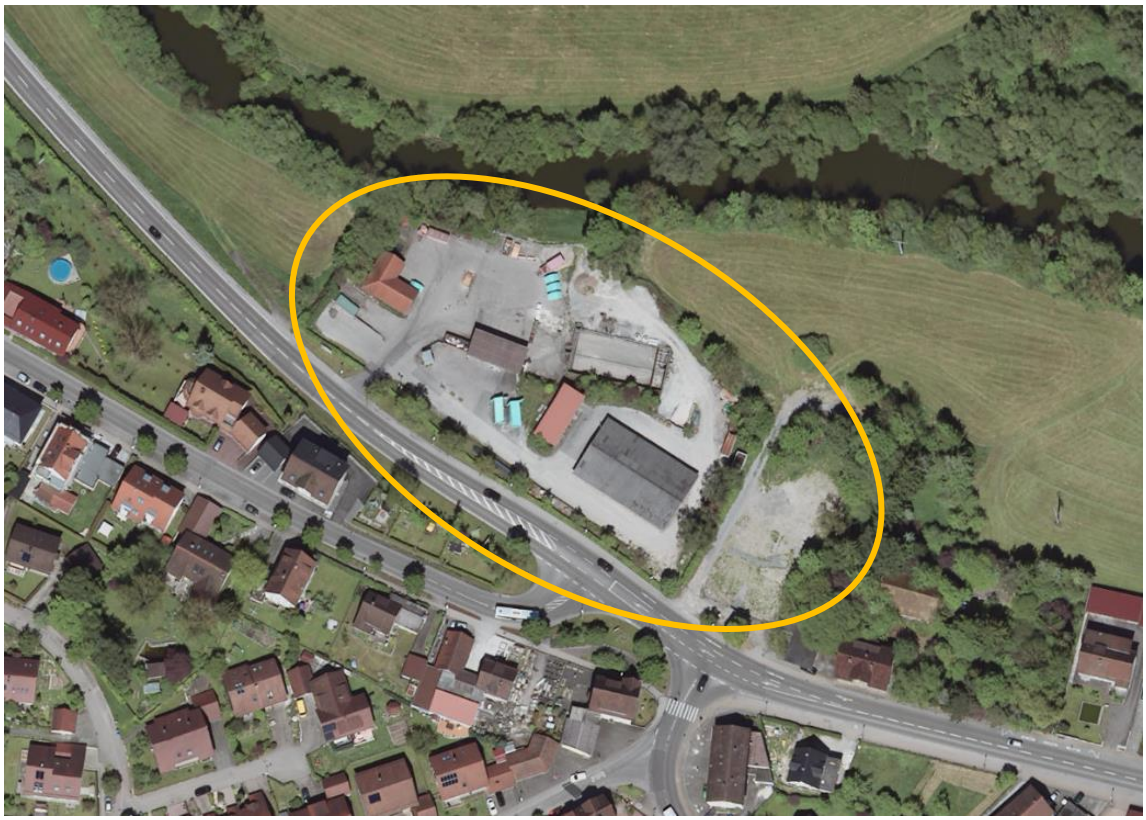


Bild 4: Luftbild mit Plangebiet und Umgebung (Quelle: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de)

Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Nördlich des Plangebiets grenzt der Kocher als Gewässer I. Ordnung an. Er ist geprägt durch eine weitestgehend geschlossene Uferrandbepflanzung. Nordöstlich bildet der Kocher einen leichten Mäander, die Talaue weitet sich nach Süden aus und bildet daher eine Verebnung, auf der eine landwirtschaftliche Nutzung als Grünland vorhanden ist. Am südlichen Rand befinden sich im Übergang zum ansteigenden Gelände Grünstrukturen. Diese dehnen sich bis ins östlich des Plangebiets liegende Grundstück 198/2 aus. Das mit mehreren Gebäuden bebaute Grundstück ist fast vollständig mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Das an der Bahnhofstraße stehende Gebäude Bahnhofstraße 108 ist 2 ½ - geschossig mit steilem Satteldach. Westlich davon besteht eine aufgegebene Tankstelle, nördlich davon zwei größere Garagen- und Nebengebäude. Südlich der Bahnhofstraße grenzt eine gemischte Bebauung mit Wohnhäusern, Gaststätte, Steinmetzbetrieb sowie vereinzelten gewerblichen Betrieben an. Diese ist ebenfalls meist durch 2 ½ - geschossige Gebäude mit Satteldächern geprägt. Im Westen grenzen unterhalb der steilen Straßenböschung am nördlichen Rand der Bundesstraße in der Talaue ebenfalls landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftete Außenbereichsflächen an.

5.0 ERLÄUTERUNGEN

5.1 ALLGEMEINES ZUR PLANUNG

Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert, schafft der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des westlichen Stadtrandes und ermöglicht die langfristige Sicherung der Nahversorgung im Lebensmittelsegment. Dafür ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.860 m² sowie einem Backshop mit Café mit maximal 75 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Er ersetzt den bisherigen Marktstandort der Firma Edeka mit Getränkemarkt im Gebäude Bahnhofstraße 68, der insgesamt eine Verkaufsfläche von ca. 1.301 m² hat. Der geplante Standort des Marktes ist unter dem Aspekt einer guten verkehrlichen Anbindung und der noch integrierten Lage im Stadtgebiet die einzig sinnvolle Fläche, die die erforderlichen Rahmenbedingungen für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters erfüllt.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Wie bereits in

Kap. 2.0 erläutert, ist auf den bereits größtenteils versiegelten Flächen der Neubau eines Lebensmittelmarktes vorgesehen. Der Nahversorgungsstandort soll dabei insbesondere die Versorgung der nördlichen Stadtbereiche und Stadtteile sowie der angrenzenden Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Limpurger Land dienen. Gerade auch wegen der städtebaulichen Bedeutung von Vorhaben nach § 11 Abs.3 BauNVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe) erscheint dies auch für den Flächennutzungsplan von großer Bedeutung. Nach dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Gaildorf (siehe Anlage 2) sind Einzelhandelsbetriebe zunächst in der Innenstadt anzusiedeln. Da es ansonsten keine, noch Innenstadt nähere Flächen gibt, stellt dies für die Stadtentwicklung eine weitere große Chance dar, den Einzelhandels- und Nahversorgungsstandort noch weitestgehend integriert in die Kernstadt von Gaildorf nachhaltig weiterzuentwickeln. Dabei ist auch die Aufwertung des Stadteinganges eine große Chance für die Stadtentwicklung von Gaildorf, da durch die Neuordnung später mögliche städtebauliche Mißstände auf der Fläche vermieden werden. Daher dient dieses Projekt auch als Auftakt zur städtebaulichen Neuordnung des gesamten Quartiers am westlichen Stadteingang.

Unter diesen Voraussetzungen erfüllt der Standort die wesentlichen Kriterien für eine nachhaltige Zukunftsfähigkeit der Nahversorgung:

- sehr gute Verkehrsanbindung
- reduzierter Flächenverbrauch durch Revitalisierung bestehender Flächen,
- Integrationsgebot ist gewahrt,
- verträgliche Nutzung für die Umgebung,
- Standort dient der Nahversorgung der Bevölkerung im westlichen Stadtbereich und den nördlichen Stadtteilen.

Der geplante Nahversorgungsstandort ist unter Berücksichtigung der Nähe des bestehenden Lebensmittelmarktes in der Bahnhofstraße bereits seit vielen Jahren etabliert. Ein weiterer Lebensmittelvollsortimentermarkt befindet sich im südöstlichen Bereich der Kernstadt, so dass die beiden Märkte gut auf das Stadtgebiet verteilt sind. Auf die weiteren Ausführungen dazu in Kap. 2.0 wird verwiesen. Auf eine Alternativenprüfung wurde unter Berücksichtigung der vorliegenden Rahmenbedingungen verzichtet.

Mit der Planung können die raumordnerischen und städtebaulichen Zielsetzungen für die Stärkung der zentralen Versorgungsfunktionen von Gaildorf erreicht und auch wesentliche negative Auswirkungen auf den innenstädtischen Einzelhandel vermieden werden.

5.2 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

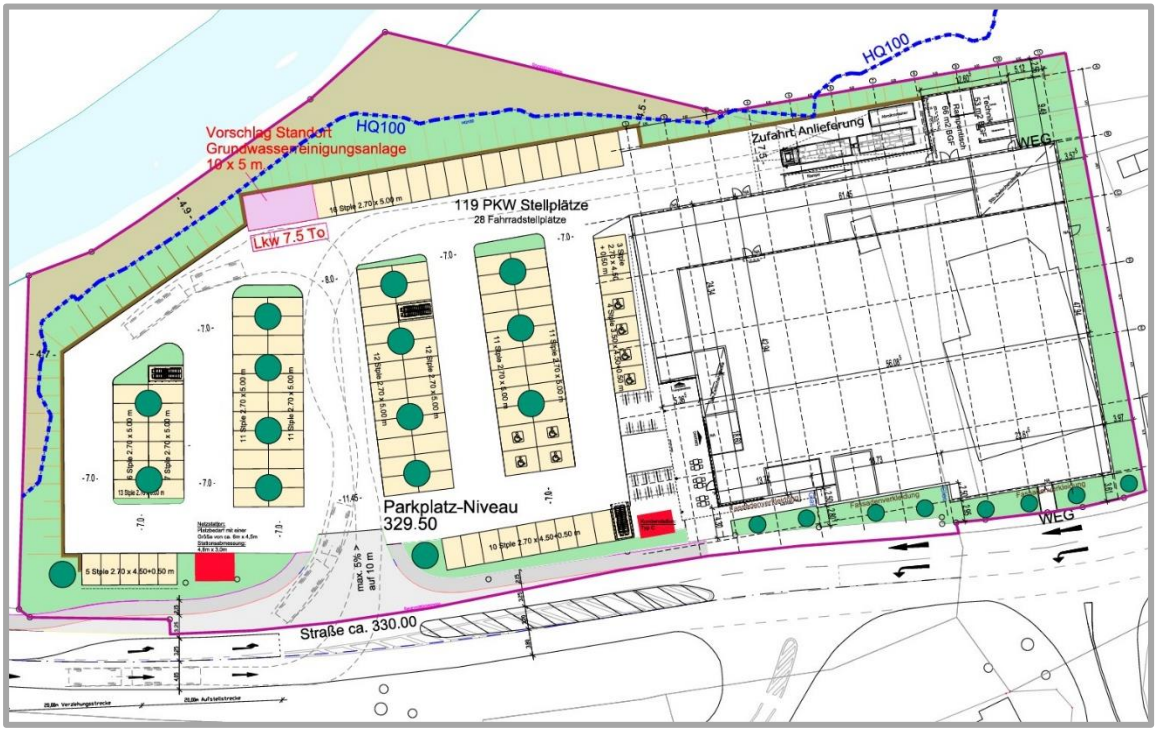


Bild 5: Geplantes Vorhaben Lebensmittelmarkt mit Außenanlagen [Quelle: Firma Rommel]

Das Grundstück für das Sondergebiet hat eine Fläche von ca. 0,87 ha. Das geplante Marktgebäude befindet sich im östlichen Bereich des Plangebiets und hat einschließlich der nördlichen Vorbauten mit Technik und Rampentisch eine Grundfläche von ca. 2.823 m². Das ca. 7,0 m hohe Gebäude hat ein durch die Attika verdecktes leicht geneigtes Dach, das extensiv begrünt wird, und wirkt daher nach Außen als Flachdachgebäude. Eine hochwertige Architektur und Gestaltung ist vorgesehen und soll damit dem Stadteingang aufwerten. Der attraktiv gestaltete Eingangsbereich zum Lebensmittelmarkt befindet sich im südwestlichen Bereich des Gebäudes und ist großzügig überdacht. In diesem Bereich ist das Bäckereicafé mit einer kleinen überdachten Außenterrasse angeordnet. Die Anlieferung liegt abgewandt auf der Nordseite des Marktgebäudes. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine neu herzstellende Linksabbiegespur von der am südlichen Rand verlaufenden Bundesstraße aus. Dabei befindet sich die Zufahrt für Fahrzeuge unter Berücksichtigung der verschiedenen Zwangspunkte im südwestlichen Bereich des Grundstücks. Die vorgesehenen 119 Parkplätze sind in Zuordnung zum Eingang des Lebensmittelmarktes im westlichen Teil des Marktgrundstücks eingeplant. Bedingt durch die topographischen Verhältnisse ergibt sich am westlichen und nördlichen Rand des Marktgrundstücks ein Geländesprung, der mit Stützmauern ausgeglichen wird. Unmittelbar westlich der Einfahrt ist eine Trafostation platziert. Auf die ausführlichen Darstellungen im als Anlage 2 beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen.

5.3 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Nach § 13 a Abs.1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden gemäß § 1 Abs.4 BauGB insbesondere Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist damit im Gegensatz zur „Neuplanung“ auf die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung ausgerichtet. Er kann grundsätzlich nur für den Innenbereich durchgeführt werden. Das Merkmal der Innenentwicklung wird für den vorliegenden Bebauungsplan in verschiedener Hinsicht erfüllt:

- Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut bzw. durch innerörtliche Nutzungen geprägt.
- Das Plangebiet liegt unter Berücksichtigung der Lage und gemäß dem gültigen Flächennutzungsplan im bestehenden Siedlungsbereich der Stadt Gaildorf.
- Gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB ist eine Begrenzung von maximal 20.000 m² zusätzlicher Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO vorgegeben. Gemäß der vorliegenden Planung ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 3.000 m². Damit ist dieser Grenzwert deutlich unterschritten.
- Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes dient auch der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB, weil damit innerhalb der Ortslage Möglichkeiten zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs geschaffen werden können. Allerdings besteht hier die Einschränkung, dass gemäß § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB dieses Verfahren ausgeschlossen ist, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Diese Regelung schließt die Anwendung des § 13a BauGB jedoch nicht grundsätzlich aus. Gemäß Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG bedarf die Erstellung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einer Größe von 1.200 bis 5.000 m² Geschossfläche nach § 3c UVPG jedoch nur im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Da sich das Vorhaben jedoch im Innen bereich nach § 30 BauGB befindet, ist dies nicht planungsrelevant. Das heißt eine allgemeine Vorprüfung ist nicht erforderlich.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) des BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind also erfüllt.

5.4 EINORDNUNG DER PLANUNG IN DIE VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem bestehenden gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet ist dort als Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen (siehe auch Kap. 3.2 und Bild 3, Seite 5). Unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist daher die Einordnung in die vorbereitende Bauleitplanung zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Bauhofareals der Stadt Gaildorf ist als stadtkernnaher und integrierter Standort für eine nachhaltige, zukunftsfähige Stadtentwicklung von Gaildorf prädestiniert. Damit ist unter Berücksichtigung des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Das Plangebiet ist zukünftig als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) vorgesehen. Dabei darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Die Einordnung der Planung in das städtebauliche Gesamtgefüge ist im Rahmen einer Standort- bzw. ggf. Alternativenprüfung nachzuweisen.

Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel mit Vorhaben nach § 11 Abs.3 BauNVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe) ist im Hinblick auf die städtebauliche Bedeutung, den Schutz des zentrumsnahen Einzelhandels und der möglichen Konkurrenz auch für den Flächennutzungsplan von großer Bedeutung.

Der vorgesehene Standort für den geplanten Lebensmittelmarkt ist bereits seit vielen Jahren in Gaildorf eingeführt und übt mit seiner Lage im direkten Umfeld zu den Wohngebieten der westlichen Kernstadt eine hohe Nahversorgungsbedeutung aus. Die Fläche ist durch die Ausweisung als Vorranggebiet für Standorte von zentrenrelevanten regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten im aktuellen Regionalplan grundsätzlich gedeckt. Auch verkehrlich ist der Standort direkt an die Bundesstraße B 19 angebunden, so dass der Standort aus allen Richtungen mit dem Fahrzeug als auch fußläufig schnell zu erreichen ist. Unter diesen Voraussetzungen ist der Standort trotz der Randlage vollständig integriert, erfüllt eine hohe, auch fußläufige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete und ist daher als integrierter, wohngebietsbezogener Versorgungsstandort zu werten. Auf die Ausführungen in den Kap. 2.0 und 3.1 dieser Begründung sowie in Anlage 3 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen. Daher kann von einer Alternativenprüfung abgesehen werden.

Nach dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Gaildorf (siehe Anlage 3) sind der zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Einzelhandel primär in den zentralen Versorgungsbereichen der Innenstadt bzw. der innenstadtnahen Lagen anzusiedeln. Ergänzend dazu sind drei weitere Nahversorgungsstandorte für groß- und kleinflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, unter anderem im Bereich westliche Kernstadt / Bahnhofstraße, genannt. In diesen Bereich fällt der bestehende Edeka-Lebensmittelmarkt in der Bahnhofstraße 68. Da dieser Markt nun zur Erhaltung der Zukunftsfähigkeit am Standort des ehemaligen Bauhofes angesiedelt werden soll, entspricht die Planung vom Grundansatz noch den Zielen und Anforderungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Gaildorf. Im Hinblick auf die raumordnerischen Auswirkungen der Planung und die Einfügung des Vorhabens in das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Gaildorf wird auch auf Kapitel 6.2.1 dieser Begründung verwiesen.

Fazit:
Der in der vorliegenden Planung vorgesehene Standort als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, in dem ein Lebensmittelmarkt ausgewiesen werden soll, ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkte ein geeigneter und alternativenloser Standort. Durch die Planung entsteht kein zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich und ansonsten ggf. brachliegende Flächen im Innenbereich können weiterhin sinnvoll genutzt werden. Die Nutzungsverträglichkeit ist für die Umgebung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen unkritisch zu beurteilen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie für den motorisierten Individualverkehr ist gut. Sonstige Flächen in dieser Größenordnung sind im Stadtgebiet in sinnvoller Lage nicht verfügbar. Daher besteht an der nachhaltigen Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes im westlichen Bereich der Kernstadt Gaildorfs ein öffentliches Interesse.

5.5 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR / INFRASTRUKTUR

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Sondergebiets erfolgt über den neu zu schaffenden Anschluss mit Linksabbiegespur an der Bundesstraße B 19 außerhalb der bisherigen Ortsdurchfahrtsgrenze, die sich derzeit ca. 45 m östlich des geplanten Anschlusses befindet. Ca. 20 m westlich des geplanten Anschlusses befindet sich der derzeitige Anschluss des derzeitigen Wertstoffhofes, liegt also bereits außerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrtsgrenze. Auf der Bundesstraße B 19 hat es im Bereich des Plangebiets einen durchschnittlichen täglichen Verkehr DTV von ca. 9.829 Kraftfahrzeuge pro Tag bei einem Schwerverkehrsanteil von ca. 5,84 % (Verkehrsmonitoring BW, Zählung 2019). Auf Grundlage der Vorabstimmungen mit den zuständigen Straßenbehörden ist für die neue Zufahrt eine Linksabbiegespur vorgesehen. Der neue Anschluss liegt im westlichen Bereich des geplanten Sondergebiets und die geplante Linksabbiegespur hat eine Aufstelllänge von 20 m. Aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen mit topografischen Verhältnissen und der Gesamtsituation wird der südliche Fahrbahnrand etwas nach Süden verschoben, so dass sich für den ortseinwärts fahrenden Verkehr ein kleiner Versatz ergibt. Die daran angrenzende Verkehrsgrünfläche lässt dies hier zu. Es ist dabei geplant die Ortsdurchfahrtsgrenze in diesem Zusammenhang um ca. 95 m nach Osten zu verlegen. Die entsprechend erforderlichen Sichtfelder sind im Lageplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragen, so dass eine sichere Ausfahrt in die Bundesstraße möglich ist. Die Sichtfelder sind dabei in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs freizuhalten. Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind innerhalb der festgesetzten Sondergebietsfläche SO nur an der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stelle auf einer Breite von maximal 12 m zulässig. Aus verkehrlichen Gründen sind sonstige Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge nicht zulässig. Ausnahme bildet nur die ganz am östlichen Rand geplante Zufahrt für die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, die durch ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht gesichert wird. Die fußläufige Anbindung des Nahversorgungszentrums ist hinsichtlich der integrierten Lage des Nahversorgungsstandorts eine wichtige Voraussetzung für die Funktion. Für den Fußgängerverkehr sind daher Zugänge zum Marktgrundstück vom bestehenden Gehweg entlang der Bahnhof-/Ottendorfer Straße vorgesehen. Die Überquerung der Ottendorfer Straß wird durch eine entsprechende Mittelinsel erleichtert.

Weiter sind für die Herstellung der Verkehrsflächen die erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Einzeichnungen im Lageplan festgesetzt (in der Regel Neigung 1 : 2) bzw. sind diese grundsätzlich auch ohne Einzeichnung im Lageplan bis zu 3,00 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Auf die weiteren Erläuterungen zum Verkehr in Kap. I.6.3 wird verwiesen.

Das Plangebiet ist bezüglich der technischen Infrastruktur voll erschlossen. Dennoch wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen aus städtebaulich gestalterischen Gründen nur in unterirdischer Bauweise zulässig sind. Weiter ist westlich der neuen Zufahrt ist eine Fläche für Versorgungsanlagen -Trafostation- ausgewiesen. Siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in Kap.7.0.

5.6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung als Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Es liegt ein konkretes Vorhaben (siehe Beschreibung in Kap. 5.2.) zugrunde, welches die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs vorsieht. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung ist in diesem Bereich im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausschließlich ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.860 m² sowie ein Backshop mit Café im Vorkassenbereich mit einer Verkaufsfläche von maximal 75 m² zulässig. Zulässig sind nur Waren des nahversorgungsrelevanten Sortiments wie Lebensmittel, Getränke einschl. Spirituosen, Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel, Genussmittel, Tabakwaren, Zeitschriften / Zeitungen. Dieses Warensortiment bezieht sich auf die Sortimentsliste des Einzelhandels.- und Nahversorgungskonzepts Gaildorf (Gaildorfer Liste). Zum Schutz des innerörtlichen Einzelhandels der Gemeinde sind zentrenrelevante

Randsortimente wie Blumen, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Bücher, Kurzwaren, Bekleidung und Haushaltswaren nur auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig. Negative städtebauliche Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der zulässigen Sortimente bzw. Randsortimente nicht zu erwarten, da damit ein ausreichender Schutz für den Einzelhandel im Bereich des zentralörtlichen Versorgungsbereichs gewährleistet werden kann. Weitere der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen wie z. B. Stellplätze, Zufahrten, Einkaufswagenboxen, Fahrradständer, Trafostation usw. sind ebenfalls zulässig.

Die Verkaufsfläche ist so definiert, dass zur Verkaufsfläche alle dem Kunden zugänglichen Flächen zählen, die dem Verkauf dienen, einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsflächen befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge, nicht jedoch Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs, soweit auf ihnen keine Waren zum Verkauf angeboten werden.

Die im Sondergebiet zulässigen Anlagen dienen den in Kap. I.2.0 und I.5.1 dargelegten Zielen. Die Begrenzung der Verkaufsflächen und Sortimente soll die Einordnung der Märkte in die örtliche Struktur des Einzelhandels gewährleisten, so dass keine negativen wirtschaftlichen und raumordnerischen Auswirkungen auf die Einzelhandelslandschaft der Stadt Gaildorf und deren Einzugsbereich entstehen können. Auf die weiteren Ausführungen insbesondere in Kap. 6.2.1 sowie im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts Gaildorf in Anlage 3 verwiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl GRZ und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Damit sind die städtebaulich relevanten Maße für das Gebiet ausreichend definiert. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ=0,40. Aufgrund des hohen Überbauungsgrades im Zusammenhang mit den erforderlichen Parkplätzen darf die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO im SO bis zu einer GRZ = 0,95 überschritten werden, sofern die im Textteil genannten Bedingungen zur wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung der Stellplätze sowie die sonstigen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung und Reduzierung der versiegelten Flächen eingehalten werden. Damit können die Ziele zur Reduzierung der Flächenversiegelung in den Grundzügen berücksichtigt werden, die insbesondere die Eingriffe in die Schutzgüter Klima, Boden/Fläche und Wasser minimieren.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung ist die maximale Gebäudehöhe im SO von 8,50 m definiert, wodurch auch die mögliche Gebäudekubatur entsprechend begrenzt wird. Damit fügt sich das geplante Marktgebäude mit ihrer Höhe in die Umgebung ein. Die zulässige Höhe bezieht sich auf die im Plan festgesetzte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig. Damit kann insgesamt den gestalterischen Anforderungen für eine Einbindung des geplanten Marktes in die Umgebung Rechnung getragen werden. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl GFZ ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und überdachte Stellplätze

Als Bauweise ist unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese erlaubt im Rahmen einer offenen Bauweise, d.h. unter Einhaltung der erforderlichen Abstände nach der Landesbauordnung, Gebäude bis 70 m Länge. Um die Belange des großflächigen Einzelhandels zu berücksichtigen, ist dies grundsätzlich erforderlich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich am geplanten Vorhaben orientieren. Das Baufenster hält dabei ausreichend Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie auch zu den Nachbargrundstücken ein. Damit werden die zukünftigen Raumkanten städtebaulich definiert. Darüber hinaus können außerhalb der festgesetzten Baugrenzen die dem Betrieb zugeordneten Nebenanlagen wie Einhausungen für Einkaufswagen, Abfallbehälter, Werbepylon, überdachte Fahrradstellplätze, Abstellflächen für Container und Müllcontainer, Trafos usw. zugelassen werden, sofern die im Bebauungsplan genannten städtebaulichen Ziele und gestalterischen Belange berücksichtigt sind und die festgesetzten Pflanzgebote in ihrer Funktion und Wirksamkeit nicht beeinträchtigt werden.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie insbesondere in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Damit ist den planerischen Zielen des geplanten Vorhabens Rechnung getragen.

Ver- und Entsorgung, Leitungen / Leitungsrechte

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. im Geltungsbereich nicht zulässig, da diese Verlegungsart heute nicht mehr dem Stand der Technik entspricht. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die Lage des Plangebiets und die umgebende Bebauung hier auch eine Verunstaltung darstellen.

Zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen wurde ein großzügiges Leitungsrecht für den geplanten Leitungskorridor festgesetzt. Die detaillierte Planung erfolgt im weiteren Verfahren. Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig. Für die Regenrückhaltung werden im weiteren Verfahren ggf. noch entsprechende Festsetzungen vorgesehen. Auf die Ausführungen dazu in Kap. 7.0 wird verwiesen.

Grünflächen

Im westlichen, nördlichen und nordöstlichen Randbereich des Plangebiets wurde eine private Grünfläche mit dem Ziel dort den Gewässerrandstreifen zu sichern und die Ortsrandeingrünung weiterzuentwickeln festgesetzt. Größtenteils sind dort schon Grünstrukturen vorhanden, die gemäß den Pflanzbindungen erhalten und gemäß den Pflanzgeboten ergänzt werden sollen. Siehe dazu die Ausführungen in Kap. 5.7.

Flächen für die Wasserwirtschaft

Der Gewässerrandstreifen des Kochers ist als Fläche für die Gewässerunterhaltung festgesetzt. Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens entlang des Kochers ist:

- der Abfluss extremer Hochwässer durch eine entsprechende Geländemodellierung zu gewährleisten,
- eine höhenmäßige Geländeveränderung nur in Abstimmung mit der Fachbehörde vorzunehmen,
- die Erstellung baulicher oder sonstiger Anlagen sowie sonstiger Befestigungen unzulässig,
- eine Ablagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost, Abfall, sonstige wassergefährdende Stoffe) unzulässig.

Damit werden die wasserwirtschaftlichen Belange in der Planung berücksichtigt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoss–Rohfußbodenhöhe ist unter Berücksichtigung des zukünftigen Geländes mit einer Höhe von 329,50 m ü.NN festgesetzt. Eine Abweichung von maximal +/- 50 cm ist zur individuellen Anpassung zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, soweit Gebäude, aus gestalterischen Gründen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit sind Gebäude als Nebenanlagen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig, um hier möglichen Verunstaltungen entgegenzuwirken. Hinsichtlich der Zulässigkeit sonstiger untergeordneter Nebenanlagen wird auf die Zulässigkeit von Anlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Nr. 1.4 des Textteils verwiesen, die sich jedoch auch an dem Ziel zu orientieren haben, dass verunstaltende Wirkungen auf den öffentlichen Verkehrsraum vermieden werden.

Überschwemmungsgebiet / Altlasten

Bezüglich der Hochwasser- und Altlastenthematik wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 6.2 verwiesen.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen zu den verkehrlichen und grünordnerischen Belangen sind in der Planung integriert, auf die Ausführungen in den Kapiteln 5.5 und 5.7 wird verwiesen.

5.7 GRÜNORDNUNG

Festsetzungen zu den Belangen von Umwelt, Natur und Landschaft sind in der Planung integriert. Dazu sind auf Basis des Bestands, siehe dazu die Kapitel 3.0 und 6.1.2, grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die die Eingriffe in Natur und Landschaft vermeiden bzw. zumindest verringern sollen. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation, die von einem hohen Versiegelungsgrad geprägt ist, soll die Planung den Zielen für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung tragen. Dies sind:

- Berücksichtigung der landschaftlichen und topografischen Verhältnisse.
- Möglichst geringe Eingriffe in die bestehenden Grünstrukturen.
- Vernünftige landschaftliche Einbindung der geplanten Sonderbauflächen mit Entwicklung landschaftstypischer Strukturelemente im Bereich des naheliegenden Kochers.
- Verbesserung der Stadteingangssituation, z.B. mit einer Straßenrandbegrünung.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine intensive Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen.
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange.

Insbesondere unter Berücksichtigung der Belange der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser sind grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet berücksichtigt. Dabei orientiert sich die grünordnerische Konzeption an den o.g. Zielen sowie den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene landschaftliche Einbindung des geplanten Sondergebiets.

In der Planung sind dazu folgende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen:

- Private Grünfläche mit Pflanzbindungen für zu erhaltende Gehölzstrukturen und Pflanzgeboten für Einzelbäume und weiterzuentwickelnde Gehölzstrukturen zur Durchgrünung des Plangebiets und als ökologischer Ausgleich (Textteil Nr. 1.13 i.V. mit Nr. 1.17 und 1.18).
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen, siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. 6.1 (Textteil Ziffer 1.15.1 bis 1.15.2).
- Pflanzgebot für Einzelbäume entlang von Straßen sowie innerhalb der Stellplatzanlagen und sonstigen Grundstücksflächen mit entsprechender Qualität der Pflanzen (Textteil Nr. 1.17.1).
- Pflanzgebot PFG 1 ist zur Ergänzung des den Kocher gewässerbegleitenden Gehölzgürtels mit vereinzelten Baum- und Strauchgruppen der Pflanzlisten 3 oder 4 anzupflanzen. Die Fläche ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen. Pro 100 m² Pflanzgebotsfläche sind mindestens ein Baum sowie 12 Sträucher anzupflanzen. Dabei sind die Arten entsprechend der Überflutungshäufigkeit anzupflanzen. Vorhandene Grünstrukturen wie Laubgehölze und Hochstaudenfluren (Krautsaum) sind zu erhalten (Textteil Nr. 1.17.2).
- Pflanzgebot PFG 2 ist zur landschaftlichen Einbindung des Ortsrandes als dichter Gehölzgürtel zu entwickeln. Grundlage sind die bestehenden Gehölzstrukturen, die gemäß der Pflanzbindung PFB2 (Textteil Ziffer 1.18.3) zu erhalten und so weiterzuentwickeln sind, dass die Fläche auf mindestens 75% überdeckt ist. Dazu sind ergänzend Laubbäume und Sträucher der Pflanzliste 3 anzupflanzen. Auf eine gute Durchmischung und Verwendung aller genannten Arten ist zu achten. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Laubbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mindestens 16 cm betragen (Textteil Nr. 1.17.3).
- Pflanzgebot PFG 3 zur Begrünung des geplanten Marktgebäudes mit Festsetzung einer Wandbegrünung in Richtung Norden und Osten. Dazu sind gemäß dem Eintrag im Lageplan die entsprechend festgesetzten Fassadenbereiche des geplanten Gebäudes mit einer Begrünung der Fassade von mindestens 50% der Wandfläche mit Pflanzen der Pflanzliste 5 zu gestalten (Textteil Nr. 1.17.4).
- Pflanzgebot für die größeren Verkehrsgrünflächen (mit Bezeichnung V1). Diese Flächen sind durch Aussaat von Wildblumen, Böschungsrasen und Wildkräutern zu begrünen. Dazu ist eine Straßenbegleitgrün-Mischung einzubringen, wie z.B. Nr. 03 der Fa. Rieger-Hofmann. Spontanvegetation ist zuzulassen. Zur Pflege der Flächen ist zu beachten, dass der früheste Mähtermin 1.7. eingehalten wird, keine Düngung erfolgt sowie das Mahdgut abgeräumt wird (Textteil Nr. 1.17.5).
- Unzulässigkeit nicht heimischer Nadelgehölze und Koniferen (Textteil Nr. 1.17.6).
- Pflanzbindung zum Erhalt und Schutz der ausgewiesenen Einzelbäume innerhalb des Plangebiets. Dabei werden einige der bestehenden Solitärbäume erhalten, die sich in die Struktur

der geplanten Nutzungen einfügen und dauerhaft erhalten werden können (Textteil Ziff. 1.18.1).

- Pflanzbindung PFB 1 zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der Ortsrandeingrünung. Schutz der bestehenden Gewässerrandbepflanzung entlang des Kochers. Die entsprechend ausgewiesene Fläche ist in ihrer Vielfalt und Art zu schützen, auf Dauer zu erhalten und ggf. entsprechend den Festsetzungen des Pflanzgebots PFG 1 (Textteil Ziffer 1.17.2) weiterzuentwickeln (Textteil Ziff. 1.18.2).
- Pflanzbindung PFB 2 zum Erhalt und Schutz der bestehenden Gewässerrandbepflanzung entlang des Kochers. Die entsprechend ausgewiesenen Flächen sind in ihrer Vielfalt und Art als Gehölzgürtel besonders zu schützen, auf Dauer zu erhalten und ggf. entsprechend den Festsetzungen des Pflanzgebots PFG2 (Textteil Ziffer 1.17.3) weiterzuentwickeln (Textteil Ziff. 1.18.3).
- Einbindung der geplanten baulichen Anlagen in die Umgebung durch Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden und Dächern (Textteil Nr. 2.1.1 und 2.1.2).
- Gestaltungsvorschriften für Stellplätze hinsichtlich der zulässigen Oberflächenbeläge. Dabei sind zur Reduzierung der direkten Ableitung nur wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (Textteil Nr. 2.3).
- Gestaltungsvorschriften für die unbebauten Flächen der Grundstücke hinsichtlich der gärtnerischen Gestaltung, zu Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen usw. (Textteil Nr. 2.4).
- Regenwassermanagement zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Ableitung des Dachflächenwassers über eine Regenrückhaltung direkt in den Kocher (Textteil Nr. 2.5).
- Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.13, 1.15, 1.17 und 1.18 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1.1, 2.1.2, 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen. Damit soll die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen gewährleistet werden (Textteil Ziffer 5.1).
- Hinweise zum Schutz von Tieren bei der Herstellung von Glasfassaden, bei der Gestaltung der Außenflächen sowie bei der Herstellung der Beleuchtungsanlagen (Textteil Ziffer 5.10).

Mit den genannten grünordnerischen Maßnahmen erfolgt eine angemessene Einbindung des Plangebiets in die Umgebung und die angrenzende Kochtalaue, so dass die Belange von Natur und Landschaft in der Planung angemessen berücksichtigt sind.

Insgesamt wird auf die detaillierten grünordnerischen Festsetzungen im Textteil und auf die Darstellung der Umweltauswirkungen in Kap. 6.0 hingewiesen.

5.8 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des geplanten Vorhabens sowie zu einer möglichst guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Diese berücksichtigen neben den Aspekten einer guten Einbindung des Vorhabens in die Umgebung auch die nachbarschaftlichen Belange sowie insbesondere das öffentliche Interesse. Dabei werden aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen insbesondere Festsetzungen zu Fassaden und Dächern, zu Werbeanlagen, zur Gestaltung der Stellplätze, zu den unbebauten Flächen der Grundstücke sowie zur Regenrückhaltung getroffen. Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind nur die wichtigsten Rahmenbedingungen im Bebauungsplan festgesetzt, weitere wichtige Details sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt bzw. können im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Fassaden

Hinsichtlich der Größe des geplanten Gebäudes und der Lage am Stadteingang sowie auch im Übergangsbereich zur Kochertalaue hat die Fassadengestaltung hier eine gewichtige Bedeutung bei der Wahrnehmung der städtebaulichen Gestalt des Sondergebiets. Unter Berücksichtigung der angrenzenden freien Landschaft im Norden und Westen sind bei der Farbgebung der Gebäude nur gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig. Weiter sind die Nord- und Ostfassade auf 50% der Fläche mit einer Wandbegrünung auszuführen (Textteil

Ziffer 1.17.4).

Dächer

Ein wichtiges Gestaltungselement der Gebäude mit städtebaulichen Auswirkungen auf das Stadtbild sind die Dächer. Für den großflächigen Lebensmittelmarkt sind daher nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig. Für Garagen und untergeordnete Nebengebäude bzw. Anbauten sind Abweichungen zulässig. Zur besseren Einbindung der Gebäude in die Landschaft sind bei geneigten Dächern, die nicht begrünt sind, nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue und braune Farbtöne) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig. Die Flach- und flachgeneigten Dächer sind zur Reduzierung der Flächenversiegelung sowie unter Berücksichtigung klimatischer Belange in der Regel bis zu einer Dachneigung von 10° mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen. Hinsichtlich der sehr guten Eignung der Dachflächen zur Ausstattung mit Photovoltaikanlagen darf ausnahmsweise auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, sofern die Dachflächen vollständig mit einer Photovoltaikanlage versehen werden. Auf die weiteren Ausführungen in den Kap. 5.5 und 6.1 wird verwiesen. Um einer verunstaltenden Art der Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern entgegenzuwirken, sind an Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik gewisse Anforderungen gestellt. Dabei sind bei den zulässigen Dachformen neben in die Dachfläche integrierten Anlagen auch aufgeständerte Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik zulässig. Diese dürfen jedoch nur eine maximale Höhe von 1,00 m über der Dachfläche haben und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zum Dachrand einhalten. Damit können die Belange für eine Nutzung der Sonnenenergie in der Planung berücksichtigt werden und verunstaltende Auswirkungen weitestgehend vermieden werden. Dachaufbauten sind mit Ausnahme der in Ziffer 1.2.1 des Textteiles genannten untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. nicht zulässig. Alle anderen Arten von Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Werbeanlagen

Weiter sind Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Regelungen für Werbeanlagen sind bei Einzelhandelsvorhaben sehr wichtig, um eine gestalterische Verunstaltung durch Werbung zu verhindern und trotzdem den Bedürfnissen nach Werbung Rechnung zu tragen. Primär sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und sie dürfen die verkehrlichen Belange nicht beeinträchtigen. Zulässig sind Werbeanlagen an den Wandflächen des Gebäudes, wenn deren Gesamtlänge maximal 20% der betroffenen Gebäudeseite nicht überschreitet, deren Einzelfläche maximal 20 m² beträgt und diese zum Außenbereich hin unbeleuchtet bzw. nur indirekt beleuchtet sind. Zusätzlich ist in Zuordnung zur Bundesstraße B 19 eine freistehende Werbeanlage als Pylon oder Stele mit maximal 8,0 m Höhe über dem Gelände zulässig. Diese darf auf maximal zwei Seiten eine Werbefläche von jeweils maximal 20 m² haben. Weiter sind noch eine Einfahrtsstele mit einer Höhe von maximal 3,0 m und einer zweiseitigen Werbefläche von maximal 5 m² sowie 3 Werbefahnen zulässig. Unzulässig sind aus stadtgestalterischen Gründen Werbeanlagen auf bzw. innerhalb der Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht bzw. Bildern. Damit sollen unerwünschte Fernwirkungen der Werbeanlagen vermieden werden, die insbesondere auf die Schutzgüter Tiere und Landschaftsbild negative Auswirkungen hervorrufen können.

Gestaltung von Stellplätzen

Da die Versiegelungsproblematik insbesondere im öffentlichen Interesse steht, sind zumindest die Stellplatzflächen wasserdurchlässig, z.B. als wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke herzustellen. Falls dies aus Gründen der Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich wäre, müssten dafür sonstige Möglichkeiten der Regenrückhaltung nachgewiesen werden. Weiter ist hinsichtlich der im Süden angrenzenden Bundesstraße darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer dort nicht durch Fahrzeuge vom Parkplatz des geplanten Lebensmittelmarktes geblendet werden. Dazu sind in Absprache mit den Fachbehörden ggf. Blendschutzzäune oder auch eine dichte Bepflanzung mit Gehölzen der Pflanzliste 3 vorzusehen. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zu durchgrünen. Dabei sind pro 8 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 2 oder 3 anzupflanzen. Damit sollen ökologische Belange insbesondere bezüglich der Schutzgüter Klima/Luft und Wasser berücksichtigt werden. Auf die weiteren Ausführungen in Kap. 6.1 wird verwiesen.

Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

Grundsätzlich sind alle Geländeveränderungen in den Bauvorlagen im Rahmen eines gemäß Ziffer 2.4 des Textteiles geforderten Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes darzustellen. Dazu sind Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen, zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern sowie zu Einfriedungen getroffen. Bei den nicht für die Bebauung bestimmten Flächen spielen ökologische und kleinklimatische Faktoren eine Rolle, weshalb diese Flächen zwingend zu begrünen sind. Schottergärten sind daher grundsätzlich nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb des Geltungsbereiches für die Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur von den Bauherren festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätzen usw. zulässig. Damit kann die als Einkaufsmarkt erforderliche Gestaltung mit entsprechender Funktion realisiert werden.

Stützmauern

Stützmauern sind unter Berücksichtigung der Topographie an der nördlichen und westlichen Grenze des festgesetzten Sondergebiets im erforderlichen Umfang zulässig. Ansonsten sind Stützmauern bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Diese sind jedoch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen durch die Verwendung von Natursteinen oder durch eine Begrünung in die Umgebung zu integrieren. Dabei ist zur Wahrung des Bewegungsraumes der öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,30 m zur öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Einfriedungen und offene Lagerflächen

Einfriedungen sind unter Berücksichtigung der Nutzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie dem daran anschließenden Vorgartenbereich nicht zulässig. Ansonsten sind Einfriedungen als Zäune und Laubgehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Arten bis 2,50 m Höhe zulässig. Zäune über 1,00 m Höhe sind mit heimischen Kletterpflanzen der Pflanzliste 5 bzw. Sträuchern der Pflanzliste 3 zu begrünen. Abschrankungen zur Schließung des Parkplatzes außerhalb der Betriebszeiten sind zur Verhinderung von nicht erwünschten Fremdnutzungen zulässig. Hinsichtlich der Durchgängigkeit für Kleintiere sind bei allen Einfriedungen, mit Ausnahme bei Mauern, ein Bodenabstand von mindestens 10 cm vorzusehen. Offene Lagerflächen innerhalb des Sondergebiets sind aus gestalterischen Gründen mit einer 2,0 m hohen Sichtmauer oder mit einer 2,0 m hohen Hecke aus einheimischen Laubgehölzen einzufrieden.

Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Schließlich müssen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen werden. Dafür ist im Plangebiet zur Regenrückhaltung von unbegrünten Dächern ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche haben. Damit kann für das gesamte Gebiet eine wirksame Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht werden. Hinsichtlich des angrenzend bestehenden Gewässers darf die Ableitung des Dachflächenwassers nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Der gedrosselte Überlauf der Pufferbehälter muss in den nördlich angrenzenden Kocher geleitet werden.

Weiter werden im Textteil noch einige Festsetzungen nachrichtlich in die Planung übernommen (siehe Textteil Ziffer 3.0) bzw. Hinweise zu verschiedenen Themen gegeben, die im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren von Bedeutung sein können, aber im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden (siehe Textteil Ziffer 5.0). Diese sind gemäß den Ausführungen im Textteil entsprechend zu beachten.

6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 VORBEMERKUNGEN

Wie bereits in Kap. 5.3 dargelegt, ist ein Verfahren nach § 13a BauGB möglich. Damit kann das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung (Umweltbericht) aufgestellt werden und Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor.

6.1.2 BESTANDBEWERTUNG

Allgemeines

Zur Bestandssituation im Plangebiet und seiner Umgebung wird auf die Ausführungen in Kap. 4.0 verwiesen. Im Plangebiet sind neben dem Überschwemmungsgebiet keine Schutzgebiete und sonstige geschützte Bestände vorhanden. Die potentielle natürliche Vegetation kann in diesem Bereich dem Hainsimsen-Buchen-Wald zugeordnet werden. Das Plangebiet liegt im Innenbereich und wird heute bereits als Siedlungsfläche genutzt. Planungsrecht besteht jedoch keines, siehe dazu auch Kap. 3.3.

Wertvolle Grünstrukturen sind im Kernbereich des Plangebiets nicht vorhanden. Nur an den Rändern sind einige Grünstrukturen vorhanden, in die jedoch nur bedingt eingegriffen wird. Ein hoher Anteil der Flächen sind bereits versiegelt bzw. teilversiegelt.

Im Zuge der Bauleitplanung sind die FFH-Richtlinie unter anderem aber speziell die Arten des Anhanges IV, die Vogelschutz-Richtlinie sowie die Bundesartenschutzverordnung zu beachten. Dabei sind weiter die besonders und streng geschützten Arten sowie die Arten des Artenschutzprogramm Baden-Württemberg in Verbindung mit § 10 Abs. 2 Ziffer 10 + 11 BNatSchG zu prüfen.

Zu den einzelnen Schutzgütern kann im Einzelnen Folgendes ausgeführt werden:

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Für das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren wurde im ersten Schritt im Frühjahr und Frühsommer 2021 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (Anlage 4). Entsprechend der Ergebnisse der ersten Untersuchung erfolgen vornehmlich Eingriffe in Bestandsgebäude sowie in geringem Umfang in Gehölzbestände und in Ruderalvegetation. Dabei konnten Habitate für Brutvögel und Reptilien ausgemacht werden, für Fledermäuse sind nur die bestehenden Gebäude im Plangebiet potenziell nutzbar. Um artenschutzrechtliche Konfliktsituationen konkret zu bewerten sind im Sommer noch weitere Untersuchungen erforderlich. Ggf. sind Maßnahmen erforderlich. Ansonsten ist die Habitatausstattung des Plangebiets gering, da nur an den Rändern und in den Böschungsbereichen Gehölze und Bäume vorhanden sind und große Teile des Plangebiets bereits vollständig versiegelt sind. Die bestehenden Bäume sind aufgrund ihres Alters als Habitate nicht von größerer Bedeutung, bleiben jedoch auch im Wesentlichen erhalten. Die als Grünland vorhandenen Flächen sind intensiv genutzt, größtenteils relativ artenarm und teilweise stark überformt.

Das Plangebiet, wie auch die nähere Umgebung im Süden und Osten sind aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen nur wenig bis mittel geeignet. Nur im Norden entlang des Kochers sind hochwertige Habitate für seltene Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Aufgrund der hohen Vorbelastung des Plangebiets durch Flächenversiegelung und intensive Nutzungen hat dies für das Plangebiet nur geringe Bedeutung.

Aufgrund der nur geringen Strukturvielfalt und den Störungswirkungen sind im Umfeld durch Verkehr usw. im Plangebiet also nutzungs- und strukturbedingt nicht mit dauerhaften Vorkommen von natur- und artenschutzrechtlich relevanten Tier- oder Pflanzenarten in Bezug auf §§ 42 und 43 BNatSchG und § 21a BNatSchG zu rechnen. Ein dauerhaftes Vorkommen von streng oder besonders geschützten Tieren gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG kann daher derzeit ausgeschlossen werden. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Tiere / Pflanzen ist insgesamt gering einzustufen.

Schutzgut Boden / Fläche

Der Boden hat durch seine vielfältigen Funktionen eine zentrale Bedeutung im Öko-System und ist wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Grundsätzlich soll daher

mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen und eine Reduzierung des Flächenverbrauchs angestrebt werden.

Im Zusammenhang mit den Vorbelastungen des Bodens durch die bestehende Bebauung und den heutigen Nutzungen sind die Böden im Plangebiet weitestgehend stark überformt. Im östlichen Teil des Plangebiets bestehen die Altstandorte Nr. 01521-001 und 01521-002 „Chemische Reinigung Stuber / Städtischer Bauhof“ der Stadt Gaildorf. Eine Untersuchung wurde durchgeführt und ist als Anlage 6 dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Boden ist daher insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

Schutzgut Wasser

Wasser gehört zu den Lebensgrundlagen der Menschen. Von Bedeutung sind dabei die Einflüsse der Planung auf den Grundwasserhaushalt, auf die Grundwasserqualität sowie auf den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich angrenzend verläuft jedoch der Kocher, zu dem das Plangebiet auch entwässert. Aufgrund der vorliegenden geologischen Formation ist der Bereich generell als Grundwassergeringleiter einzustufen, allerdings bestehen möglicherweise Schichtenwässer. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen und geologischen Vorbedingungen als gering einzustufen. Das Schmutzwasser kann der Sammelkläranlage Gaildorf zugeführt werden. Wie bereits beim Schutzgut Boden ausgeführt, ist unter Berücksichtigung der Vorbelastungen bereits ein relativ hoher Versiegelungsgrad vorhanden. Hinsichtlich des nach Süden ansteigenden Hanggeländes und der Tatsache, dass der Boden meist wenig wasserdurchlässig ist, muss bei Extrem-Wetterlagen ggf. mit einem relativ hohen Anfall von Oberflächenwasser gerechnet werden. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Wasser ist insgesamt gering bis mittel einzustufen.

Schutzgut Luft und Klima

Gaildorf liegt klimatisch betrachtet in der kühlgemäßigten Klimazone mit einer Jahresmitteltemperatur von ca. 8,7 °C und einem mittleren Jahresniederschlag von rund 900 Liter/m². Am wärmsten ist es im Monat Juli. Es werden durchschnittliche Temperaturen von 17,8 °C erreicht. Im Januar sind die Temperaturen am niedrigsten. Die durchschnittliche Temperatur in diesem Monat liegt bei +0,3 °C. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Randbereich der Kernstadt und am unteren Rand der Kochertalaue sind unter Berücksichtigung des bisherigen hohen Versiegelungsgrades die Aspekte der Durchlüftung und des Luftaustausches von nur geringer bis mäßiger Bedeutung. Auch für die Kalt- und Frischluftproduktion sowie hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigung von Kaltluftabflussbahnen ist das Gebiet nur von geringer Bedeutung. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Luft / Klima ist daher gering einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Randbereich der Kernstadt und am Rand der Kochertalaue können Auswirkungen auf das Landschaftsbild grundsätzlich zu erwarten sein. Fernwirkungen sind nur bedingt vorhanden, da die meist hohen Gehölzstrukturen entlang des Kochers, das Plangebiet landschaftlich gut einbinden. Sofern bei der Planung angemessene Gebäudestrukturen mit Einfügung der Baumasse in Lage und Höhe eingehalten werden, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die Belange der Erholung sind nicht betroffen, da sich der Planungsraum zwischen der Bundesstraße und dem Kocher befindet und dort nicht für Freizeit und Erholung erschlossen ist. Daher ist die Empfindlichkeit des Gebiets gegenüber des Schutzgutes Landschaft / Erholung nur gering bis mäßig einzustufen.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die vorliegende Planung mit ihren Zielen zur nachhaltigen Weiterentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels hat auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit durch die Verbesserung der Versorgungssituation mit Lebensmitteln überwiegend positive Auswirkungen. Im Plangebiet und dessen Umgebung sind durch die Lage an der Bundesstraße B 19 bereits relativ große Vorbelastungen hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrs durch Lärm, Abgase usw. vorhanden, sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzung als Bau- und Wertstoffhof jedoch nicht planungsrelevant. Der Verkehr auf der Bundesstraße beträgt ca. 9.800 Fahrzeuge pro Tag bei einem mittleren Schwerlastanteil von knapp 6 %. Unter Berücksichtigung der nicht grundlegenden Veränderungen bei der Nutzung des Plangebiets sind keine erheblichen Empfindlichkeiten gegenüber dem Schutzgut Mensch und seiner Gesundheit zu erwarten.

Sonstige Schutzgüter und mögliche Wechselwirkungen

Schutzwürdige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und seiner direkten Umgebung nicht bekannt. Regionalplanerische Belange sind aufgrund der Lage im bestehenden Siedlungsbereich und der geplanten Nutzung nur hinsichtlich der Einzelhandelsthematik betroffen. Auf die Ausführungen in Kap. 6.2.1 wird verwiesen. Wesentliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im Zusammenhang mit seinen in den Kapiteln 5.5 - 5.8 dargelegten planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zu geringfügigen Konflikten bei den einzelnen Belangen führen. Unter Berücksichtigung der Lage im Innenbereich und der bisher bestehenden Nutzungen sind jedoch keine großen Veränderungen bei den einzelnen Schutzgütern zu erwarten. Dabei muss grundsätzlich angeführt werden, dass es unter dem Gesichtspunkt des Flächensparenden Bauens und den Zielen des § 1a Abs.2 BauGB sinnvoll ist, vorhandene innerörtlichen Flächen und Baulücken einer nachhaltigen Bebaubarkeit und Nutzung zuzuführen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung in vollem Maße Rechnung. Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ergeben sich durch die vorliegende Neuordnung des Plangebiets folgende Aspekte zu den einzelnen Schutzgütern:

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Wie bereits oben ausgeführt sind wesentliche artenschutzrechtliche Belange im Plangebiet noch zu untersuchen. Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG sind durch ggf. noch festzulegende Maßnahmen dann auszuschließen. Eine intensive Eingrünung am westlichen, nördlichen und nordöstlichen Rand sowie verschiedenen grünordnerischen Maßnahmen tragen dazu bei, dass die geplante Bebauung gut in die Umgebung eingebunden wird. Dabei wirken die Durchgrünung mit Einzelbäumen und die Dachbegrünung als Trittsteinbiotope, die insgesamt eher zu einer Aufwertung gegenüber der heutigen Situation beitragen können.

Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Konflikte, werden z.B. solche Maßnahmen, wie Zeitfenster zur Entfernung von Gehölzen, Bäumen und Gebäuden vorgesehen. Weitere Maßnahmen ergeben sich dann ggf. nach Vorliegen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung. Auf die Anlage 4 wird verwiesen. Damit sind die Belange des Schutzguts Pflanzen / Tiere in der Planung berücksichtigt.

Schutzgut Boden / Fläche

Aufgrund der Vorbelastungen des Bodens durch die bestehende Bebauung und Nutzung sind die Eingriffe in die vorhandenen Bodenfunktionen nur gering. Die Versiegelung wird durch die vorgesehenen Festsetzungen und Vorschriften geringfügig reduziert, begleitende Maßnahmen zur Be- und Durchgrünung tragen jedoch zu einer Gesamtverbesserung bei. Für den Schutz des Bodens sind die entsprechenden Hinweise im Textteil unter Ziffer 5.4 zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung ergeben sich gegenüber dem Bestand zweckgebundene Nutzungsmöglichkeiten, so dass den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB grundsätzlich Rechnung getragen wird. Durch die Aufwertung der Fläche mit Ausweisung als Sondergebiet für die Nahversorgung können weitere Flächenausweisungen im Außenbereich vermieden bzw. reduziert werden. Damit sind die Belange des Bodens in der Planung weitestgehend berücksichtigt, weitere erhebliche zusätzliche Eingriffe werden vermieden.

Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser ergibt sich im Vergleich zum Bestand durch die Planung eine neutrale Bilanz. Der Versiegelungsgrad wird sich aufgrund der Planungssituation nicht erhöhen, sondern kann ggf. sogar etwas reduziert werden. Durch eine entsprechende Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf Dachflächen, kann dieses dem Wasserkreislauf auch wieder unmittelbar zugeführt werden. In bestehende Gewässer wird nicht eingegriffen. Damit sind die Belange des Schutzgutes Wasser in der Planung berücksichtigt. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die bestehenden Altstandorte werden im weiteren Verfahren ggf. noch verifiziert und entsprechend berücksichtigt. Siehe dazu auch Kap. 6.2.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Klima / Luft erfährt durch die Planung ebenfalls keine Verschlechterung, da die wesentlichen negativen Wirkungen durch eine Bebauung bereits erfolgt sind. Durch die Festsetzungen zur Be- und Durchgrünung und sonstigen Maßnahmen werden gegenüber dem Bestand Verbesserungen erreicht. Dies wären insbesondere auch die Dachbegrünung bzw. die Nutzung der Dächer zur Gewinnung regenerativer Energie (Photovoltaik-Anlagen). Negative Veränderungen des Versiegelungsgrades sind nicht zu erwarten. Erhebliche negative Auswirkungen durch den Verkehr sind nur bedingt zu erwarten, da die Bahnhof-/Ottendorfer Straße bereits heute eine Hauptzufahrt nach Gaildorf darstellt. Durch die Maßnahmen zur Erhaltung und Weiterentwicklung der randlichen Gehölzstrukturen sowie zur Durchgrünung des Plangebiets, kann sich das Kleinklima im Vergleich zum Bestand sogar verbessern. Damit können die Belange des Schutzgutes Klima und Luft in der Planung insgesamt berücksichtigt werden.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung werden durch die Planung nicht wesentlich tangiert. Aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet und die vorliegende Planung mit einem eingeschossigen Lebensmittelmarkt mit einer Gebäudehöhe von maximal 8,5 m sowie die begleitenden Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet und auf seine Umgebung. Die Belange der Erholung sind ebenfalls nicht beeinträchtigt, da sich das Plangebiet noch innerhalb des Siedlungsbereichs befindet und der Planungsraum keine Bedeutung für die Belange der Naherholung hat und somit keine negativen Auswirkungen generiert. Damit sind die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung in der Planung voll berücksichtigt.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die Belange des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind im vorliegenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel berücksichtigt. Mögliche negative Auswirkungen von Luftschadstoffen sind hinsichtlich der insgesamt gut durchlüfteten Lage und der bestehenden Verkehrsverhältnisse und deren möglichen Veränderungen nicht zu erwarten. Weitere Aspekte zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind nach derzeitigem Stand nicht planungsrelevant.

Sonstige Schutzgüter und mögliche Wechselwirkungen

Wechselwirkungen werden durch die Planung nicht hervorgerufen, sonstige Belange sind nicht planungsrelevant.

Damit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Belange von Natur und Umwelt in der Planung berücksichtigt werden können.

6.2 SONSTIGE BELANGE

6.2.1 GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL UND SEINE RAUMORDNERISCHEN AUSWIRKUNGEN

Die Stadt Gaildorf möchte auch mit der vorliegenden Planung zur Weiterentwicklung der Nahversorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs die Zukunftsfähigkeit der Stadt entsprechend der zentralörtlichen Einstufung als Unterzentrum vorantreiben und die Nahversorgung der Bevölkerung nachhaltig sichern.

Die Stadt darf aufgrund ihrer raumordnerischen Funktionen grundsätzlich solche Nutzungen des großflächigen Einzelhandels ausweisen. Die Auswirkungen auf ihre zentralörtlichen Versorgungsbereiche sowie auf die Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sind jedoch zu beleuchten. Grundlage dafür ist das im September 2016 von der Imakomm Akademie, Aalen erstellte Gutachten „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Gaildorf“, das dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage 3 beigefügt ist.

Grundsätzliches Ziel für den Einzelhandelsstandort den Einkaufsstandort Gaildorf zu stärken und zusätzliche Kaufkraft aus dem Umland zu generieren. Das Angebot an Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich lag 2016 bei ca. 5.505 m² Verkaufsfläche. Dabei fiel eben auf, dass die Kaufkraftbindungsquote Food bei 70 -75% liegt, was eher unterdurchschnittlich ist und noch Potentiale sieht. Positiv ist, dass in Gaildorf bisher kein Einzelhandel in nicht integrierten Lagen besteht. Ca. 20% der Verkaufsfläche im Food-Bereich liegt jedoch innerhalb des zentralen Ver-

sorgungsbereichs. Dies hängt damit zusammen, dass im Innenstadtbereich die dafür erforderlichen größeren Flächen nicht zur Verfügung stehen. Trotzdem sollte die Nahversorgung möglichst zentral weiterentwickelt werden.

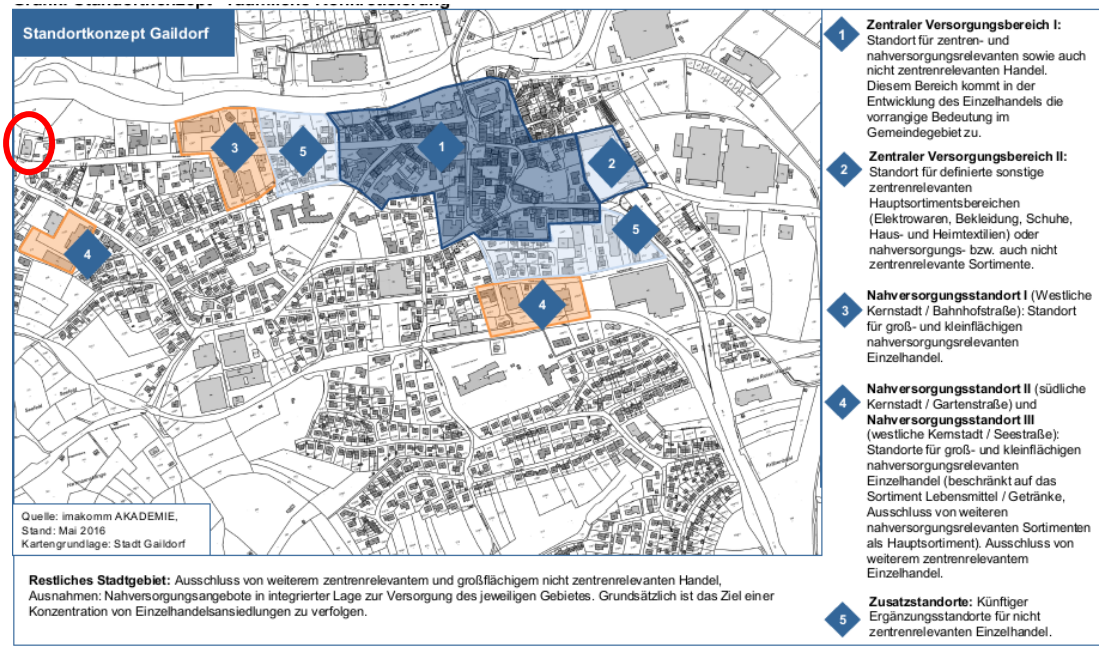


Bild 6: Standortkonzept Gaildorf (Quelle: Imakomm Akademie GmbH, Gutachten S. 75)

Im Einzelhandelskonzept wurden Flächenbedarfe für zusätzliche Flächen in der Warengruppe Lebensmittel/kurzfristiger Bedarf ermittelt und die bestehenden bzw. möglichen Einzelhandelsstandorte untersucht. Grundsätzlich wurden im Food – Bereich bis zum Jahr 2025 ein zusätzliches Ansiedlungspotenzial von maximal ca. 1.400 m² Verkaufsfläche gesehen. Dabei sollten insbesondere die Lebensmittel-Vollsortimenter neu aufgestellt werden, da diese überaltert sind und nicht mehr den aktuellen Gesichtspunkten für eine moderne Warenpräsentation usw. entsprechen. Auch die Flächengröße spielt dabei eine Rolle. Allerdings ist es auf jeden Fall wichtiges Ziel, dass keine Neuansiedlungen in nicht integrierter Lage erfolgen.

In der Zwischenzeit wurden im westlichen Stadtbereich an der Seestraße der LIDL-Discounter mit 1.500 m² Verkaufsfläche ausgebaut, wobei sich durch den Wegfall des ehemaligen Schlecker- und Getränkemarktes eine Erhöhung der Verkaufsfläche um nur knapp 200 m² ergab. Auch für den bestehenden Rewe-Markt in der Gartenstraße 40 laufen derzeit Planungen für einen Neubau auf dem ehemaligen Areal der Firma Paul Stephan unmittelbar östlich des bestehenden Standorts. Dort ist eine Vergrößerung um ca. 530 m² auf 1.860 m² Verkaufsfläche geplant (Bebauungsplan „Paul-Stephan-Park“). Damit sind die im Gutachten S.37 aufgeführten Reserven noch nicht aufgebraucht.

Zur Konkretisierung der Grundsätze der Einzelhandelssteuerung wurden im Gutachten (siehe Seite 75) folgende Standorte gemäß ihrer zukünftigen Zulässigkeit für den Einzelhandel dargestellt:

- Zentrale Versorgungsbereiche I und II,
- Nahversorgungsstandorte I bis III,
- sowie Zusatzstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

Der geplante Standort für den Edeka-Markt liegt etwas außerhalb der im Gutachten angegebenen Nahversorgungsstandorte I und III (siehe Bild 6), die als Standorte für groß- und kleinflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (beschränkt auf das Sortiment Lebensmittel / Getränke, Ausschluss von weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment) vorgesehen sind. Damit weicht die Planung hiermit vom Standortkonzept ab. Unter Berücksichtigung der bestehenden Situation, dass sich der Edeka-Markt auf dem bestehenden Grundstück nicht nachhaltig weiterentwickeln kann, erscheint der geplante Standort jedoch noch akzeptabel, insbesondere hinsichtlich der Lage des Plangebiets, in der Nähe vom beste-

henden Standort, und seiner hervorragenden Erschließung wird der neue Nahversorgungsstandort für plausibel erachtet. Andere Flächen stehen im Bereich des zentralen Versorgungsbereich bzw. in geeigneten Lagen der Nahversorgungsstandorte auch nicht zur Verfügung.

Damit entspricht die vorliegende Planung einer positiven Einzelhandelsentwicklung, in der die raumordnerischen und städtebaulichen Aspekte weitestgehend berücksichtigt sind. Das Integrationsgebot ist erfüllt. Der Standort befindet sich zwar randlich, aber doch noch innerörtlich in Zuordnung zu einem südlich größtenteils vorwiegend mit Wohnen genutzten Umfeld, das durch die geplante städtebauliche Neuordnung weiter gestärkt wird. Weiter besteht ergänzend dazu eine gute fußläufige Erreichbarkeit des Standorts sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Das Konzentrationsgebot wird für den geplanten Markt erfüllt, da die Stadt Gaildorf als Unterzentrum die zentralörtliche Funktion ebenfalls erfüllt. Die Ziele des Kongruenzgebots und Beeinträchtigungsverbots werden durch die Ausführungen im Gutachten erfüllt. Das Beeinträchtigungsverbot legt fest, dass weder durch die Lage noch durch die Größe oder Folgewirkungen von Einzelhandelsgroßprojekten sowohl das städtebauliche Gefüge als die Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Standortkommune wie auch anderer Orte beeinträchtigt werden dürfen.

Insgesamt kann durch die vorliegende Planung die Nahversorgungssituation im westlichen Teil der Kernstadt sowie auch für die nördlichen Stadtteile von Gaildorf verbessert und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Mit der Einhaltung aller raumordnerischen Prüfkriterien besitzt die Stadt damit in Zukunft eine leistungsstarke Nahversorgung, die eine gute räumliche, aber auch quantitative Versorgung der Stadt sichergestellt.

Fazit:
Der vorgesehene Standort ist für das geplante Einzelhandelsvorhaben unter Berücksichtigung der städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkte ein geeigneter und alternativloser Standort. Die Nutzungsverträglichkeit ist für die Umgebung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen unkritisch zu beurteilen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie für den motorisierten Individualverkehr ist hervorragend. Sonstige Flächen in dieser Größenordnung sind im Stadtgebiet in geeigneter Lage derzeit nicht verfügbar. Daher besteht an der nachhaltigen Weiterentwicklung des Plangebiets ein öffentliches Interesse. Der neu geplante Nahversorgungsstandort stellt eine sinnvolle Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Vollsortiment dar, da am bisherigen Standort in der Bahnhofstraße 68 aufgrund der bestehenden gravierenden Defizite eine Zukunftsfähigkeit nicht gegeben ist.

6.2.2 VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Bundesstraße B 19, in deren bisher an der Außenstrecke liegenden Bereichs eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze sowie eine Linksabbiegespur vorgesehen ist. Auf die ausführliche Beschreibung in Kap. 5.5 wird verwiesen. Der zu erwartende zusätzliche Verkehr, der durch die Planung ausgelöst wird, kann durch das bestehende Verkehrsnetz aufgenommen werden. Mit den vorliegenden Veränderungen sind die verkehrlichen Belange im Grundsatz berücksichtigt. Eine detaillierte Abstimmung mit den Straßenbehörden erfolgt unter Berücksichtigung der teilweise bereits erfolgten Vorabstimmungen im weiteren Verfahren. Negative Auswirkungen auf die Umgebung sind hinsichtlich der vorhandenen gemischten Bauflächen und Nutzungen nicht zu erwarten. Die Anbindung des Fußgängerverkehrs erfolgt über den bestehenden Gehweg, der nördlich an die Bundesstraße angebaut ist. Dieser wird im Bereich des Lebensmittelmarktes zumindest teilweise mit einer Breite von 2,30 m ausgebaut. Für die Fußgänger aus Richtung der westlichen Bahnhofstraße wird eine neue Anbindung mit Mittelinsel östlich der neuen Marktzufahrt geschaffen. Radfahrer müssen über die bestehenden Straßen zum Lebensmittelmarkt fahren, ein Radwegeplan zur Schaffung einer sicheren Anbindung des Radverkehrs gibt es derzeit nicht. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) des Plangebiets erfolgt mit Stadtbuslinien über die östlich in ca. 150 m entfernte Haltestelle „Seestraße“ an der „Gartenstraße“ sowie über die in ca. 300 m in südwestlicher Richtung entfernte Haltestelle „ZOB“ am Bahnhof Gaildorf.

6.2.3 SONSTIGES

Aufgrund der Lage des Plangebiets nördlich der Bundesstraße sowie der bereits bestehenden Vorbelastungen im Planungsraum sind nach derzeitiger Auffassung auf die Umgebung keine erheblichen Lärmkonflikte zu erwarten, da die angrenzenden Siedlungsbereiche faktisch als Gemischte Bauflächen einzuordnen sind.

Landwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nur in geringfügigem Maß beeinträchtigt, da zwar im Norden geringfügig in Außenbereichsflächen eingegriffen wird, dort jedoch im Wesentlichen nur Böschungsbereiche betroffen sind. Die Zuwegung zur Bewirtschaftung der im Norden liegenden landwirtschaftlichen Flächen wird über ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht weiterhin gewährleistet. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in den nördlich und westlich angrenzenden Bereichen kann es zwar zu Geruchsbelästigungen kommen, die jedoch das ortsüblich zumutbare Maß nicht überschreiten.

Die im östlichen Teil des Plangebiets bestehenden Altstandorte Nr. 01521-001 und 01521-002 „Chemische Reinigung Stuber / Städtischer Bauhof“ der Stadt Gaildorf sind bekannt. Siehe dazu die Abgrenzungen im Lageplan. Derzeit laufen Untersuchungen, die insbesondere die Parameter CKW unter die Lupe nehmen. Nach vorläufigen Ergebnissen sind Belastungen in größeren Tiefen vorhanden, für die ggf. Maßnahmen vorgesehen werden müssen. Auf die weiteren Untersuchungen, die im Laufe des Verfahrens durchgeführt werden, wird verwiesen. Ansonsten sind im Textteil unter Ziffer 5.3 entsprechende Hinweise eingearbeitet.

Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Sonstige Belange, die durch die Planung berührt werden, sind derzeit nicht bekannt.

6.3 MASSNAHMEN

Durch die vorliegende Planung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt und müssen gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit § 1 Abs.7 BauGB berücksichtigt werden. Mit den vorliegenden Ausführungen in dieser Begründung sowie den Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften wird auf diese Belange eingegangen.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind in Kap. 5.7 dargestellt. Zusammengefasst gehen außerdem folgende Aspekte in die Planung ein:

- Der geplante Lebensmittelmarkt sichert die nachhaltige Nahversorgung des westlichen Siedlungsbereichs und der nördlichen Stadtteile der Stadt Gaildorf. Erhebliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde sowie auf den räumlichen Verflechtungsbereich finden nicht statt.
- Die Standortwahl erfolgt unter Berücksichtigung städtebaulicher und landschaftsplanerischer Belange, innerörtliche bzw. noch besser geeignete Standorte sind nicht vorhanden.
- Festsetzungen zur Gestaltung des Plangebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen und umliegenden Strukturen.
- Ein- und Durchgrünung des Plangebiets durch entsprechend festgesetzte Pflanzgebote und Pflanzbindungen.
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange.
- Integration von Maßnahmen zur getrennten Ableitung von Dachflächen- und Oberflächenwasser sowie von Schmutzwasser.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen können die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege so berücksichtigt werden, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung erfolgen und die Aspekte des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB erfüllt sind.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG, FOLGEVERFAHREN, KOSTEN

Auf dem Areal des ehemaligen Bauhofes der Stadt Gaildorf bestehen verschiedene Entwässerungsleitungen. Grundsätzlich ist daher das Plangebiet im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Stadt Gaildorf als Siedlungsfläche dargestellt, so dass die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung für das geplante Vorhaben gewährleistet ist. Im südöstlichen Teil des Plangebiets verlaufen zwei Hauptsammler, die aus der Bahnhofstraße sowie aus der Seestraße durch das

Plangebiet. Sie bündeln sich östlich vor dem großen offenen Regenrückhalte- und Regenklärbecken und queren dann das Gelände im nördlichen Bereich. Im nordwestlichen Bereich quert das Schmutzwasser dann in einem Düker den Kocher und verläuft dann nach Norden zur Kläranlage. Ein Oberflächenwasserkanal verläuft ebenfalls von der Seestraße kommende durch das Plangebiet in den Kocher. Für das Plangebiet ist zukünftig ein modifiziertes Mischsystem vorgesehen, so dass das unverschmutzte Oberflächenwasser direkt in den Kocher eingeleitet werden kann. Da innerhalb des Plangebietes ein Versickern der Oberflächenwässer aufgrund des voraussichtlich nur wenig wasserdurchlässigen Bodens nicht möglich ist, ist eine Ableitung der Oberflächen- und Dachwässer über eine eigene Regenrückhaltung erforderlich, dies könnte ggf. auch unter Berücksichtigung einer Vorbehandlung für die Parkplatzflächen vorgesehen werden. Die detaillierte Abstimmung erfolgt im weiteren Planungsprozess. Durch eine extensive Dachbegrünung und sonstige Maßnahmen zur Minimierung der versiegelten Flächen kann die abzuleitende Regenwassermenge reduziert werden. Damit ist ein ökologisches Regenwassermanagement für das geplante Vorhaben möglich.

Da bei Starkregenereignissen ggf. Oberflächenwässer in das geplante Sondergebiet einfließen können, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um dieses eventuell anfallende Oberflächenwasser, das über die angrenzenden Flächen zufließen kann, geordnet abzuleiten. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil unter Ziffer 5.7 aufgeführt.

Ansonsten sind die Versorgungsleitungen zur Erschließung des Sondergebiets in der Umgebung vorhanden. Die Wasserversorgung kann über die vorhandene Leitung, die von der Bahnhofstraße in das Plangebiet läuft, erfolgen. Dasselbe gilt für die Versorgung mit Strom sowie für Verkabelungen der Fernmeldeeinrichtungen sowie ggf. auch für Gas. Im Plangebiet wurde als Standort für eine Trafostation bereits westlich der neuen Marktzufahrt eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Diese ist bereits mit dem Stromversorgungsträger abgestimmt. Eine kundeneigene Trafostation ist zusätzlich erforderlich.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies ist aus gestalterischen Gründen nicht zielführend, da hier ein attraktiver Stadteingang geschaffen werden soll.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Abgrenzung des Sondergebiets ist weitestgehend abgestimmt. Im Zusammenhang mit der Planung der Linksabbiegespur ist die genaue Grenzziehung zwischen Sondergebiet und Verkehrsfläche noch im Detail abzustimmen.

Für die durch das Vorhaben ausgelösten Veränderungen im Bereich der Bundesstraße (Linksabbiegespur, Gehweganschlüsse usw.) sowie der Umbauten im Bereich der Leitungsführungen sind im Rahmen des in Vorbereitung befindlichen Durchführungsvertrages die Kostentragung dieser Maßnahmen zu regeln.

8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine gegenüber dem bisherigen Bestand als Wertstoff- und Bauhof veränderte Nutzung des Gebiets für großflächigen Einzelhandelsbetrieb einzuleiten. Ziel ist es dabei die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für den Neubau eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit insgesamt ca. 1.935 m² Verkaufsfläche als Ersatz für den bestehenden Edeka- und Getränkemarkt am Standort Bahnhofstraße 68. Die raumordnerischen Belange werden dabei berücksichtigt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB wird auch hier die Möglichkeit geschaffen, am bisher nur wenig attraktiven westlichen Stadteingang von Gaildorf einen neuen Akzent zu setzen. Aufgrund der Lage am westlichen Rand der Kernstadt ist dadurch die nachhaltige Weiterentwicklung der Nahversorgung gewährleistet. Die städtebauliche Neuordnung ist dort für die Zukunftsfähigkeit des Bereichs von großer Bedeutung für die Stadtentwicklung, da dies der wichtigste Stadteingang Gaildorfs darstellt. Die städtebaulichen Missstände wurden durch den Leerstand von verschiedenen Gebäuden in den letzten Jahren deutlich.

Ein Umweltbericht mit einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist unter Berücksichtigung des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG ist nicht erforderlich. Mit der Durchführung der Planung sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der bestehende Flächennutzungsplan muss unter Berücksichtigung des bisher festgesetzten bestehenden Mischgebiets im Sinne von § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB berichtigt werden.

Aufgrund der relativ großen Vorbelastungen im Plangebiet durch die bisherigen Nutzungen sowie die Bundesstraße sind im Vergleich zur vorliegenden Neuordnung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt zu erwarten. Für das Schutzgut Pflanzen / Tiere wurde eine Untersuchung durchgeführt, die jedoch keine gravierenden Konflikte ergab. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung im Bestand sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere festgestellt worden. Für alle Tiergruppen sind Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft werden aufgrund der zwar geringfügig etwas größeren Gesamtversiegelungsfläche zunächst geringfügig stärker belastet, erfahren jedoch aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen eher eine Verbesserung. Die Belange des Landschaftsbildes und der Erholung werden aufgrund der Lage in Zuordnung zum Siedlungsbereich sowie der geplanten Baumasse und Gestaltung in Verbindung mit den Begrünungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt. Die Belange des Menschen und seiner Gesundheit sind in der Planung soweit als möglich berücksichtigt. Sonstige Belange sind nach derzeitigem Stand von der Planung nicht betroffen. Insgesamt können durch die Neuplanung sogar gewisse Verbesserungen gegenüber der heutigen Situation eingeleitet werden.

Der vorliegende Bebauungsplan soll dazu dienen, dass eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebiets und seiner Umgebung weiterhin gewährleistet ist und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben geschaffen werden. Dabei werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften getroffen, um den Zielen der Planung angemessen Rechnung zu tragen.